

變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫) (配合安平二期國宅社區都市更新)案

--依臺南市都市計畫委員會第111、112次
會議決議再公開展覽說明會--

擬定機關：臺南市政府

112.12.19

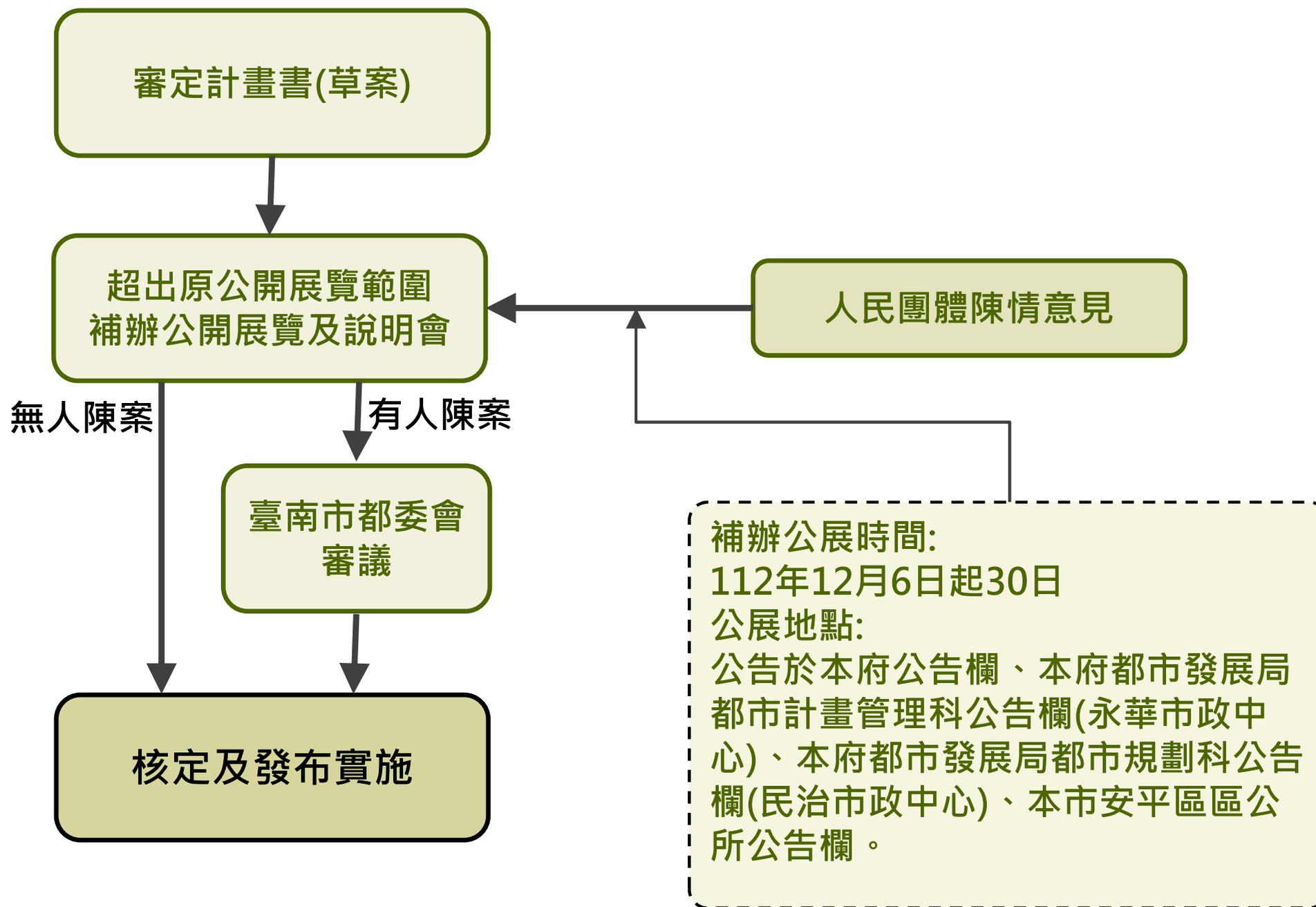
簡報大綱

- 緣起與目的
- 變更範圍與依據
- 現行及相關計畫
- 發展現況
- 基本目標與策略
- 變更計畫內容
- 變更後實質計畫

臺南市變更都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都市計畫名稱	變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)(配合安平二期國宅社區都市更新)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第27條第1項第4款。	
變更都市計畫機關	臺南市政府	
申請變更都市計畫之機關名稱	臺南市政府都市發展局	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	自民國108年3月22日起30天，刊登於臺灣時報108年8月23日23版及108年8月24日23版。
	公開展覽說明會	民國108年4月8日下午3時0分於臺南市安平區平安里活動中心舉行。
	再公開展覽	自民國112年12月6日起30天，刊登於聯合報112年12月6日及112年12月7日。
	再公開展覽說明會	民國112年12月19日下午3時0分於臺南市安平區平安里活動中心舉行。
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	直轄市	臺南市都市計畫委員會108年5月17日第79次會議審議通過。 臺南市都市計畫委員會111年4月15日第111次會議審議通過。 臺南市都市計畫委員會111年5月16日第112次會議審議通過。

民眾參與程序



計畫緣起

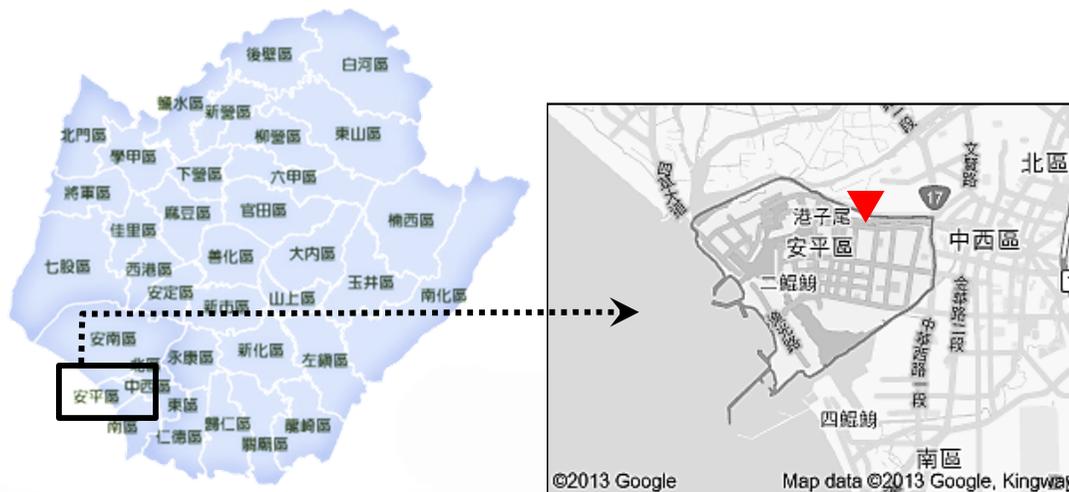
- 本案為**安平二期國宅社區更新重建**配合辦理都市計畫變更，108.3.22公開展覽後，經**108.5.17本市都委會第79次會審議通過**。
- 惟經都更事業計畫檢討開發條件後，提案將本基地由「**住二**」變更為「**住八之一**」並訂定土地使用分區管制、都市設計準則後，方符合更新事業及財務可行性。
- 故依本市市都委會第111、112次會決議，考量本次修正內容**超出原公開展覽變更範圍部分**，依法另案辦理公開展覽及說明會。
- 公開展覽期間若無人民或團體陳情意見，則逕予核定；若有人民或團體提出意見，則再提會討論。



變更範圍與依據

變更位置與範圍

- 安平二期國宅社區更新地區內
- 北面臨「公道20-10M」，東臨安平路406巷、西、南側以「安平二期國宅社區」土地範圍為界

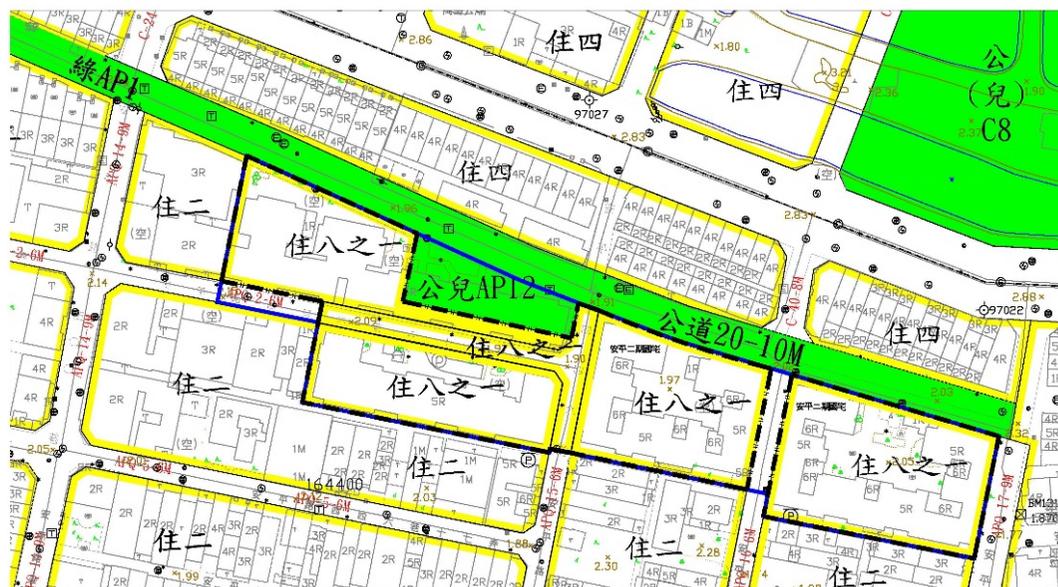


變更計畫面積

- 約7,927平方公尺。

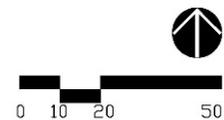
法令依據

- 都市計畫法第19條
- 111.4.15臺南市都市計畫委員會第111次會議決議
- 111.5.16臺南市都市計畫委員會第112次會議決議



圖例：

- 變更範圍
- 更新單元範圍
- 公道 公園道用地
- 公兒 公園兼兒童遊樂場用地
- 住 住宅區



補辦公開展覽變更範圍示意圖

108.3.22原公開展覽草案內容

□ 計畫面積：

- 0.3919公頃

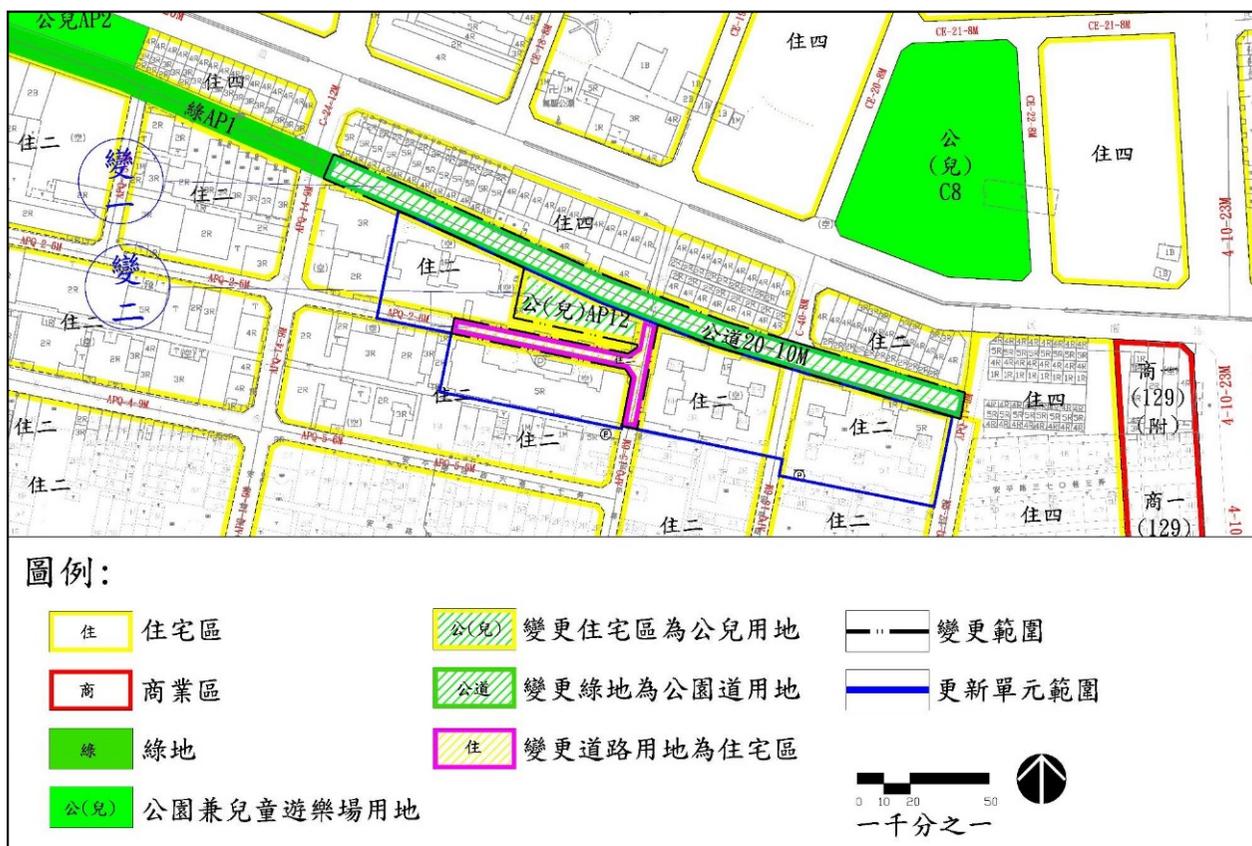
□ 變更後土地使用計畫

- 住二住宅區，整合更新單元基地，面積0.0680公頃。

□ 變更後公共設施計畫

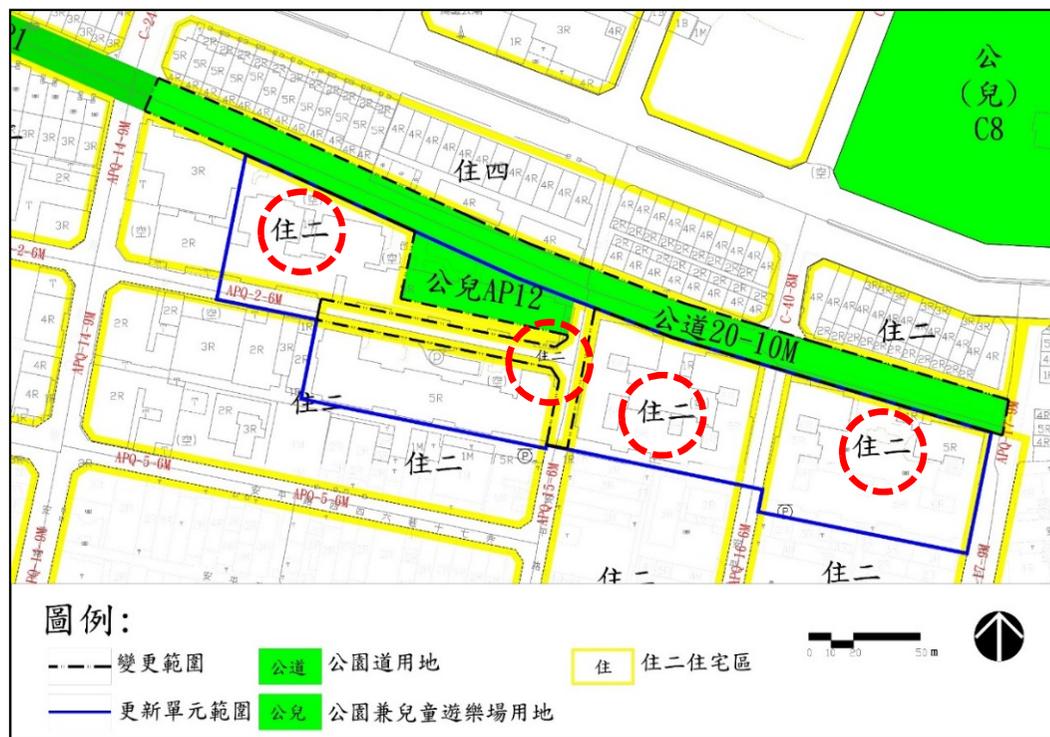
- 公園道用地：供重建基地指定建築線。面積0.2559公頃。
- 公兒用地：與公園道連結供社區使用。面積0.0680公頃。

項目		面積(公頃)	比例(%)
使用分區	住二住宅區	0.0680	17.35
公共設施	公兒用地	0.0680	17.35
	公園道用地	0.2559	65.30
總計		0.3919	100.00

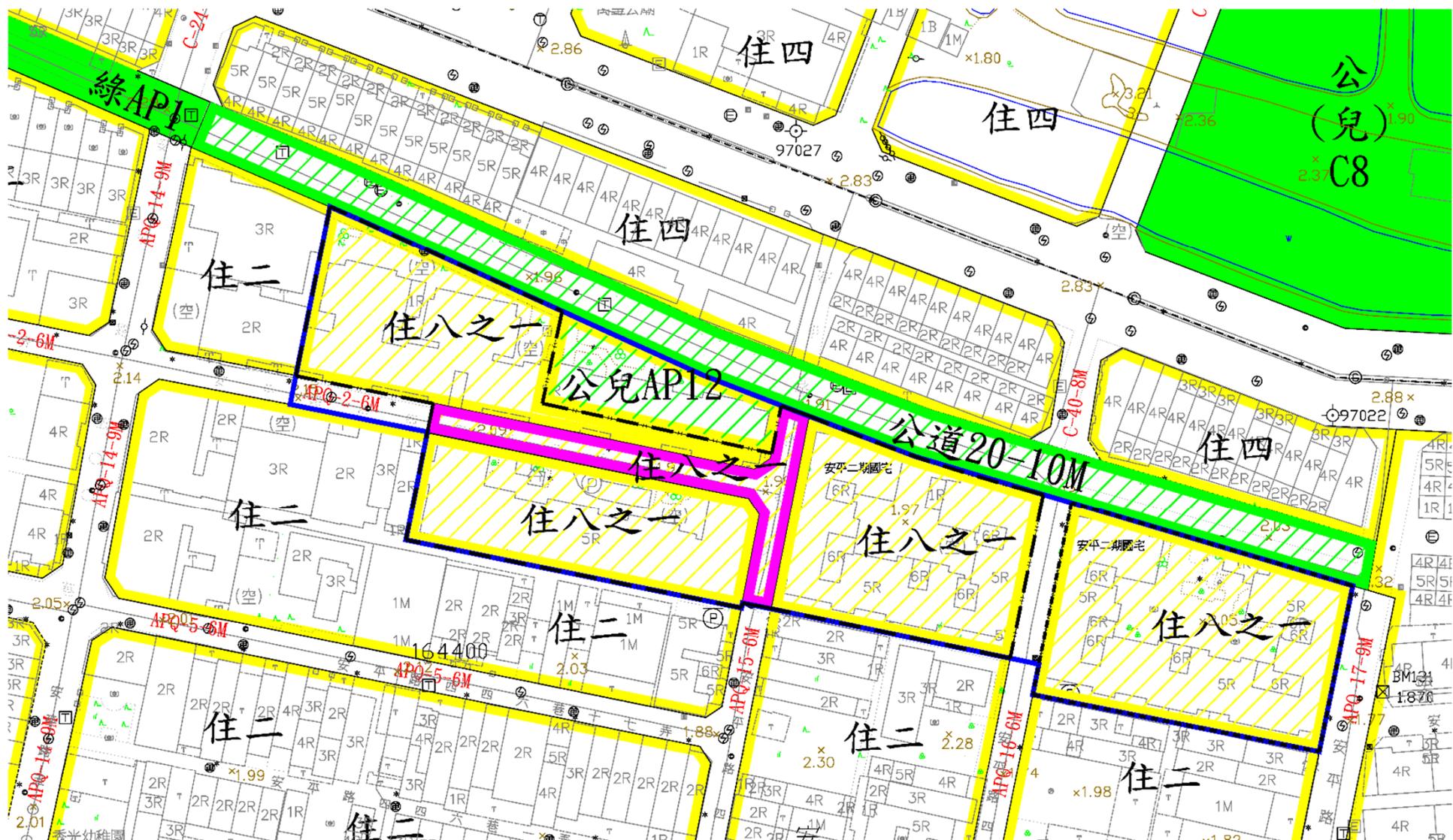


補辦公開展覽案--變更理由

- 強化安平二期國宅社區更新基地之完整規劃重建。
- 工務局檢討社區原使用容積約270%，高於現行「住二」容積率1.5倍之規定，更新重建後無法達成基本居住樓地板面積需求。
- 故配合變更使用分區並訂定土地使用分區管制、都市設計準則後，方符合更新重建及財務可行性。



補辦公開展覽案--變更計畫

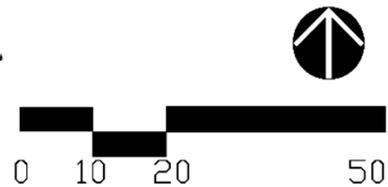


圖例:

- 公开展覽範圍
- 綠地
- 更新單元範圍
- 住宅區
- 道路用地

變更圖例:

- 變更「住二」住宅區為「住八之一」住宅區
- 變更綠地為公園道用地
- 變更「住二」住宅區為公園兼兒童遊樂場用地
- 變更道路用地為「住八之一」住宅區



補辦公開展覽案--變更內容

再公展編號	原公展編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
二	二	安平路446巷 安平路446巷25弄及 安平二期 國宅社區內 住宅區	「APQ-2-6M」、 「APQ-15-6M」道路用地 (0.0680公頃)	「住八之一」 住宅區 (0.0680公頃)	<p>1.計畫道路變更為「<u>住八之一</u>」，提供更新重建工程之地塊整合效用，避免影響更新後地下停車空間配置之困難。</p> <p>2.於住宅區內劃設與計畫道路等面積之公兒用地，以維護整體居住環境品質。</p> <p>3.採相連住宅區完整基地都市更新開發，促使土地有效利用，提昇生活環境品質。</p>	<p>1.本案面積僅供參考，變更後「<u>住八之一</u>」與公兒用地之實際形狀大小及位置，應以重新分割後之地籍界線為準，惟公兒用地面積應達680平方公尺。</p> <p>2.變更後公兒用地以原有道路用地抵充。</p> <p>3.變更後住宅區仍應維持道路聯外通行。</p>

補辦公開展覽案--變更內容

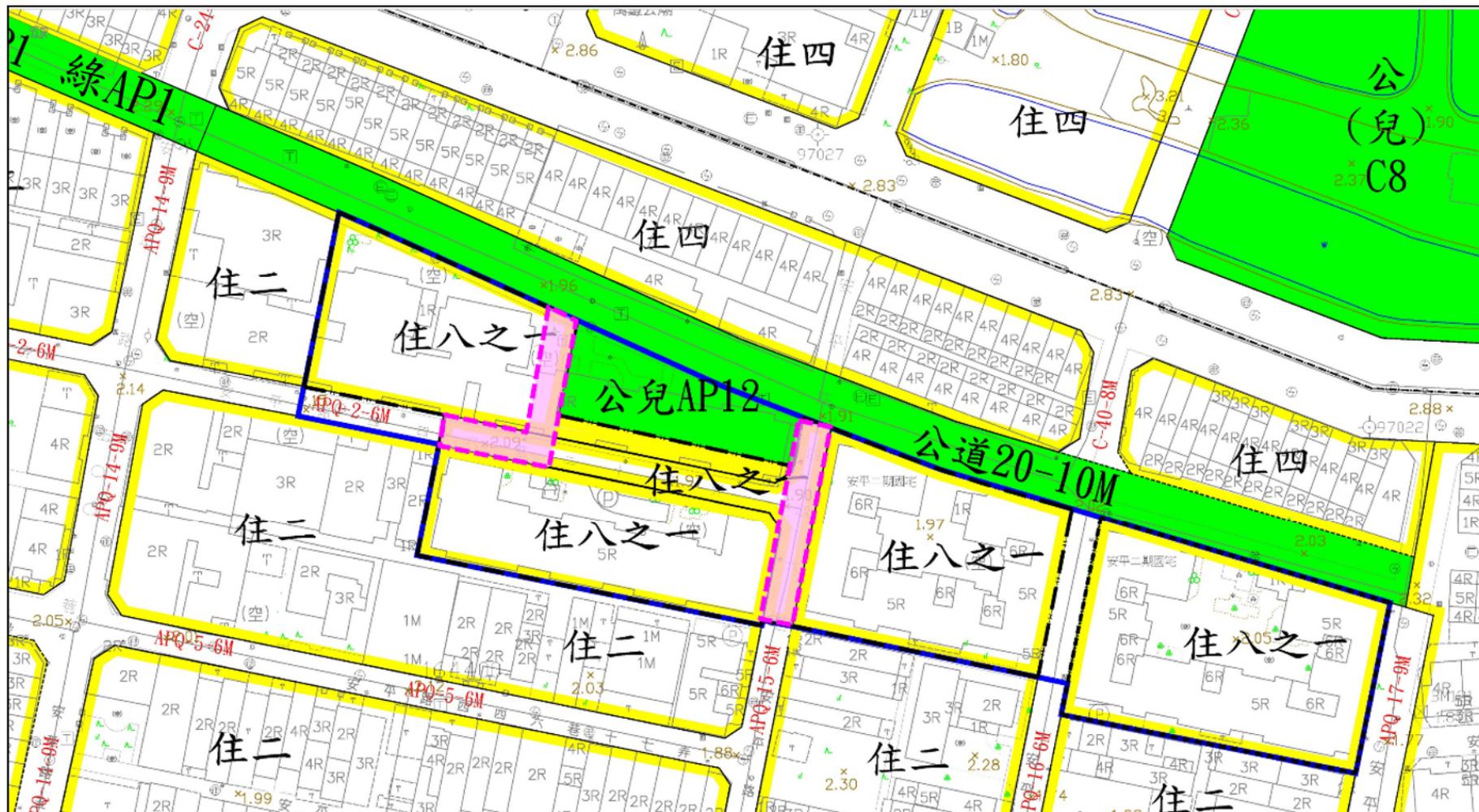
再公展編號	原公展編號	變更位置	變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
三	-	安平二期國宅住宅區	「住二」住宅區 (0.7247公頃)	「住八之一」住宅區 0.7247公頃)	<p>1.本案為臺灣省政府住都局於民國84年興建完成之國宅社區，經鑑定為含高氯離子建築物。本府於民國102年7月1日優先劃定為更新地區，國宅社區遂於103年籌組都市更新會並於104年3月22日核准立案考量中央與地方政策一體，應保障市民之居住安全之目標，故配合都更事業計畫之推動辦理都市計畫變更作業，並依本市都委會第79次會議決議「公兒AP12」用地興建經費來源由實施者負擔，得列入共同負擔，...具有公益性。</p> <p>2.現行社區原使用容積經核算約270%，高於現行「住二」容積率150%之規定，尚無法達成基本居住樓地板面積需求。故提案變更本基地由「住二」為「住八之一」促使更新及財務可行性，並加速推動都市更新事業重建。</p>

補辦公開展覽案--變更內容

再公展編號	原公展編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
四	三	土地使用分區管制要點	現行計畫	<ol style="list-style-type: none"> 1. 增訂指定劃設內部通路，如圖7-2。 2. 訂定容積規定。 3. 增訂土地使用分區及開發強度。 4. 增訂太陽光電設施設置規定。 5. 變更前後條文對照，如表2-2。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 維持計畫道路變更前後社區內部公眾通行之系統性。 2. 訂定符合高氯離子鋼筋混凝土建築物拆除重建之容積規定，以符合重建需求。 3. 增訂「住八之一」住宅區之土地使用分區及開發強度。 4. 為充分利用太陽光電再生能源，落實節能減碳目標，爰依據「臺南市低碳城市自治條例」及配合市政政策，增訂太陽光電設施設置規定條文。 	<p>太陽光電設施設置規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 集合住宅：具有共同基地及共同空間或設備。並有三個住宅單位以上之建築物。... 2. 裝置容量依太陽光電設施安裝廠商出具之證明文件為準以利查驗及統計設置規模。

土地使用分區管制要點

指定留設內部通路位置圖



圖例：

—— 變更範圍

公道 公園道用地

住 住宅區

—— 更新單元範圍

公兒 公園兼兒童遊樂場用地

指定留設寬度至少
6公尺內部通路位置



補辦公開展覽案--變更內容

再公展編號	原公展編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
五	-	都市設計準則	現行計畫	1.增訂建築基地透水面積規定 2.變更前後條文對照如表2-3。	規範建築基地之透水面積比例，以使建築基地具有基本保水及調節微氣候能力。	--

土地使用分區管制要點變更對照

變更前 條文	變更後條文		變更理由	備註
	條次	條文內容		
未訂定	三	「住八之一」住宅區建蔽率不得大於60%，平均容積率不得大於320%。	1.本條文新訂。 2.增訂「住八之一」住宅區之土地使用分區及開發強度。	--

土地使用分區管制要點變更對照

變更前 條文	變更後條文		變更理由	備註
	條次	條文內容		
未訂定	四	<p>太陽光電設施設置規定</p> <p>參照「臺南市低碳城市自治條例」及配合本市推廣太陽光電政策，本計畫住宅區內所有新建建築物，應設置太陽光電設施，並依「臺南市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」辦理，其設置規模標準如下：</p> <p>一、住宅類</p> <p>(一)採集合住宅規劃者，其設置面積合計應達新建建築面積30%以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。</p> <p>(二)非採集合住宅規劃者，應至少設置裝置容量2千瓦(kWp)。</p> <p>二、非屬住宅類者，其設置面積合計應達新建建築面積50%以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。</p> <p>三、倘基地情況特殊無法依本規定設置，經提請都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。</p> <p>前項住宅類包含「建築物使用類組及變更使用辦法」規定之H1及H2類之使用項目。基地申請建築執照項目包含住宅者，依住宅類規定辦理。</p>	<p>1.本條文新訂。</p> <p>2.為充分利用臺南市日照發展太陽光電再生能源，落實節能減碳目標，爰依據「臺南市低碳城市自治條例」及配合市政政策，增訂太陽光電設施設置規定條文(未來將訂定「臺南市淨零永續城市管理自治條例」取代「臺南市低碳城市自治條例」)。</p>	<p>太陽光電設施設置規定：</p> <p>1.依建築技術規則建築設計施工編第1條規定(略以)「...集合住宅：具有共同基地及共同空間或設備。並有三個住宅單位以上之建築物。...」。</p> <p>2.本條文第一項第一款第(二)目所稱裝置容量依太陽光電設施安裝廠商出具之證明文件(或產品型錄)為準，以利查驗及統計設置規模。</p>

都市設計準則變更對照

變更前 條文	變更後條文		變更理由	備註
	條次	條文內容		
未訂定	一	除本節規定者外，應依臺南市安平區都市計畫相關規定辦理	1.本條文新訂。 2.增訂本準則未規定事項，請依臺南市安平區都市計畫(細部計畫)相關規定辦理。	--
未訂定	一	建築基地應有基地面積10%以上透水面積。	1.本條文新訂。 2.規範建築基地之透水面積比例，以使建築基地具有基本保水及調節微氣候能力。	--

變更前後面積對照表

項目	現行計畫面積 (m ²)	本次增減面積 (m ²)	變更後計畫面積		備註	
			計畫面積(m ²)	百分比(%)		
土地 使用 分區	高密度住宅區	336,146.00	7,927	344,073.00	5.70%	本次再公開展覽列案
	中密度住宅區	1,122,362.21	0	1,122,362.21	18.58%	
	低密度住宅區	455,987.00	-7,927	448,060.00	7.42%	本次再公開展覽列案 其中680 m ² 為原公展審定方案
	商業區	339,921.00	0	339,921.00	5.63%	
	工業區	25,156.00	0	25,156.00	0.42%	
	文教區	69,770.00	0	69,770.00	1.16%	
	河川區	816,881.00	0	816,881.00	13.52%	
	小計	3,166,223.21	0	3,166,223.21	52.44%	
	公共 設施 用地	機關用地	311,792.00	0	311,792.00	5.16%
		文中用地	150,365.00	0	150,365.00	2.49%
文小用地		147,199.00	0	147,199.00	2.44%	
公園用地		356,274.00	0	356,274.00	5.90%	
公兒用地		65,201.00	680	65,201.00	1.07%	原公開展覽審定方案
綠地		15,806.00	-2559	15,806.00	0.26%	原公開展覽審定方案
市場用地		7,441.00	0	7,441.00	0.12%	
停車場用地		33,916.00	0	33,916.00	0.56%	
加油站用地		10,225.00	0	10,225.00	0.17%	
廣場用地		1,085.00	0	1,085.00	0.02%	
變電所用地		5,899.00	0	5,899.00	0.10%	
電信用地		7,231.00	0	7,231.00	0.12%	
污水處理場用地		97,574.00	0	97,574.00	1.62%	
車站用地		21,072.00	0	21,072.00	0.35%	
電路鐵塔用地		8.00	0	8.00	0.00%	
社教用地		9,767.00	0	9,767.00	0.16%	
港埠用地		492,787.00	0	492,787.00	8.16%	
公園道用地		123,830.00	2559	123,830.00	2.05%	原公開展覽審定方案
道路用地		1,016,104.79	-680	1,016,104.79	16.82%	本次再公開展覽列案
小計		2,873,576.79	0	2,872,525.79	47.56%	
計畫總面積	6,039,800.00	0.0000	6,039,800.00	100.00		

受文者：臺南市政府

主旨：對「變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)(配合安平二期國宅社區都市更新)」案依臺南市都市計畫委員會第111、112次會議決議再公開展覽所提意見，請提供各級都市計畫委員會參考審議。

一、說明

變更案號	陳情位置 (地號或門牌)	陳情理由	建議事項	是否申請 列席說明
	一、土地標示 地段 小段 地號 二、門牌號 區 路(街) 段 弄 巷 號			<input type="checkbox"/> 是，申請 列席臺 南市都 市計畫 委員會 進行說 明 <input type="checkbox"/> 否

二、附圖

您可於公開展覽期間(本案自民國112年12月6日起公開展覽30日)，以書面記載姓名名稱、地址及建議說明事項、變更位置理由、地籍圖說等資料，向臺南市政府都市發展局提出意見，俾供本市都市計畫委員會審議之參考。

陳情人姓名：

聯絡電話：

聯絡地址：

意見書文件方式：(一)請郵寄至台南市政府都市發展局綜合企劃及審議科708台南市永華路2段6號9樓)
(二)轉交市府承辦人員

簡報說明結束!

